PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Thunder Bay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2007

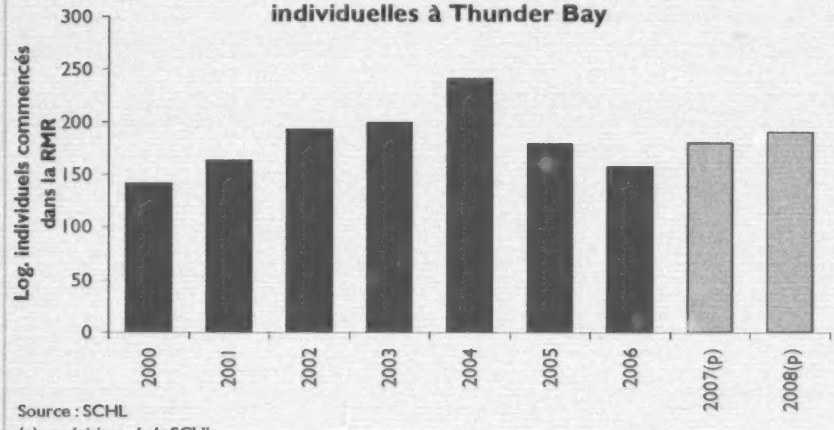
Marché du neuf

Les mises en chantier de maisons individuelles fléchissent à Thunder Bay

On s'attend à ce que 180 maisons individuelles soient commencées à Thunder Bay cette année, ce qui correspond à une hausse de 14,6 % par rapport à 2006. L'an prochain, le total devrait augmenter de 5,6 % et se fixer à 190. Après avoir été faible en 2006, l'activité sur le marché du neuf a repris de la vigueur durant la première moitié de 2007; par contre, elle a considérablement ralenti depuis. L'économie locale est en mutation et, au cours des trois dernières années, les gains dans l'emploi n'ont pas été suffisants pour compenser les pertes. Il semble que cette détérioration de

Figure 1

Légère hausse des mises en chantier de maisons individuelles à Thunder Bay



Source : SCHL
(p) : prévisions de la SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Les mises en chantier de maisons individuelles fléchissent à Thunder Bay

2 **Marché de la revente**
À Thunder Bay, la demande dépasse largement l'offre
Le marché du travail est en mutation à Thunder Bay

4 **Migration**
Le bilan migratoire demeure négatif à Thunder Bay

4 **Taux d'intérêt hypothécaires**

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

l'emploi empêche les mises en chantier d'habitations de connaître une expansion soutenue à Thunder Bay. Dans le segment des logements collectifs, celles-ci sont instables depuis quelques années, mais elles devraient croître en 2007 et en 2008. En effet, on prévoit que 100 unités de ce genre seront commencées au cours des 14 prochains mois.

Les conditions serrées qui caractérisent le marché de la revente de Thunder Bay, en particulier dans les fourchettes de prix supérieures, constituent l'une des principales raisons pour lesquelles l'activité reprend sur le marché du neuf. Le vieillissement de la population locale pourrait expliquer en partie la réduction du volume des inscriptions. Bien que l'achat d'un logement par une personne déjà propriétaire et le passage à une habitation d'un cran supérieur soient associés aux personnes âgées de 45 à 64 ans, la recherche indique que celles-ci ont tendance à déménager moins souvent que les plus jeunes. Cela se confirme tout particulièrement chez les gens dans la soixantaine. Comme Thunder Bay compte un assez gros pourcentage de résidents de 45 ans et plus, il n'est pas étonnant que le nombre d'inscriptions diminue. Ce phénomène a également été observé dans d'autres marchés du Nord de l'Ontario ces dernières années.

La quantité de logements achevés dont le prix se situe entre 250 000 et 500 000 $ a considérablement augmenté. Ces propriétés représentent une part de plus en plus grande des habitations neuves écoulées.

Marché de la revente

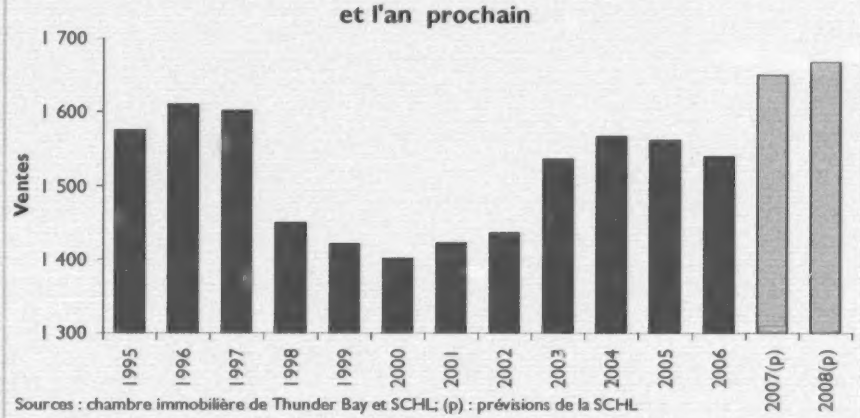
À Thunder Bay, la demande dépasse largement l'offre

Les ventes de logements existants devraient monter de 7,2 % en 2007, puis de 1 % en 2008. Jusqu'à maintenant, le marché de la revente de Thunder Bay se caractérise par des ventes étonnamment robustes et une pénurie d'habitations à vendre.

La vigueur des ventes est en partie attribuable aux accédants à la propriété. Bien que les transactions aient progressé dans toutes les fourchettes de prix, ce sont les ventes d'habitations de moins de 60 000 $ qui ont le plus augmenté en regard de la même période l'an dernier, à savoir de 30,5 %. Certains des logements vendus se trouvent dans des régions rurales où les prix sont généralement bas. Néanmoins, les données montrent que la demande venant des accédants à la propriété est également forte à Thunder Bay. Sans l'ombre d'un doute, l'amélioration de l'emploi dans le secteur des services, où la rémunération est moindre, a favorisé le développement du sous-marché des accédants à la propriété. Un autre facteur ayant fait grossir ce sous-marché est l'offre accrue d'outils de crédit, tels que des périodes d'amortissement plus longues. À l'autre extrême, notamment dans la fourchette où les prix dépassent 250 000 $, les ventes d'habitations ont aussi grimpé en comparaison des trois premiers trimestres de 2006, soit de 29,5 %. Le vieillissement des baby-boomers est clairement le facteur déterminant de l'escalade des ventes d'habitations chères. En effet, les baby-boomers tendent à faire l'acquisition de logements d'un cran supérieur, et bon nombre d'entre eux choisissent une unité existante dans les

Figure 2

Les reventes vont grimper à Thunder Bay cette année et l'an prochain



Sources : chambre immobilière de Thunder Bay et SCHL; (p) : prévisions de la SCHL
Nota : Les ventes de la chambre immobilière de Thunder Bay visent uniquement les districts 1 et 2.

Figure 2

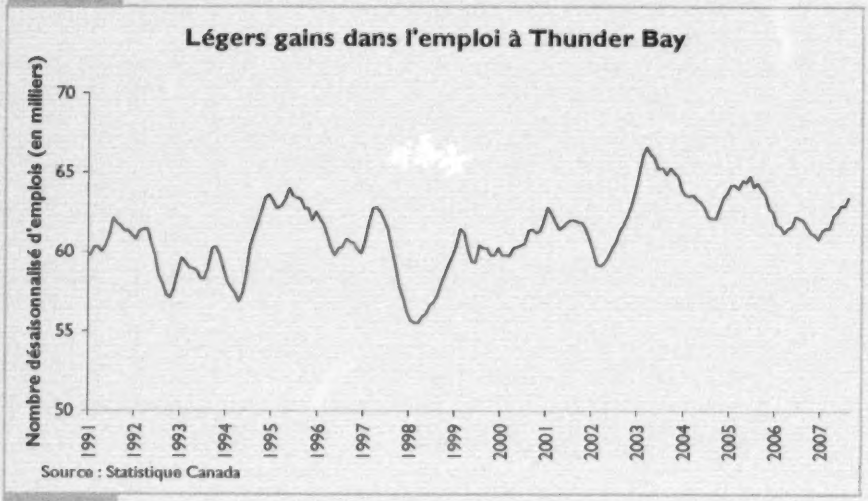


Figure 3

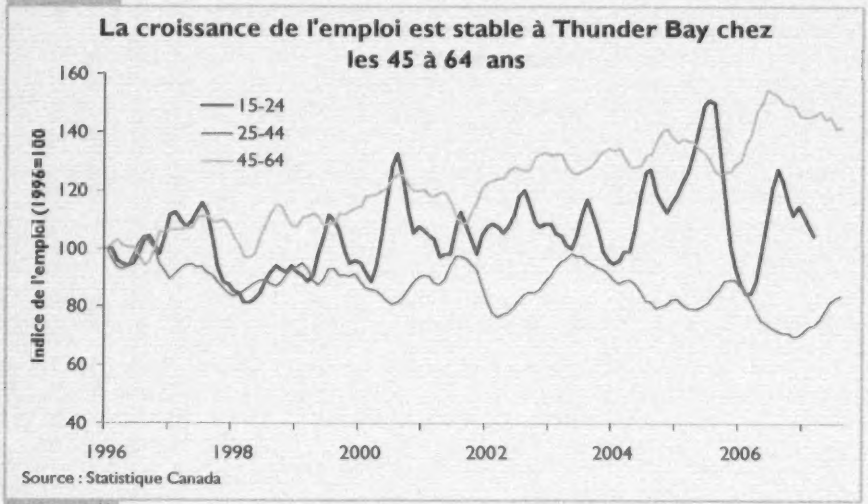
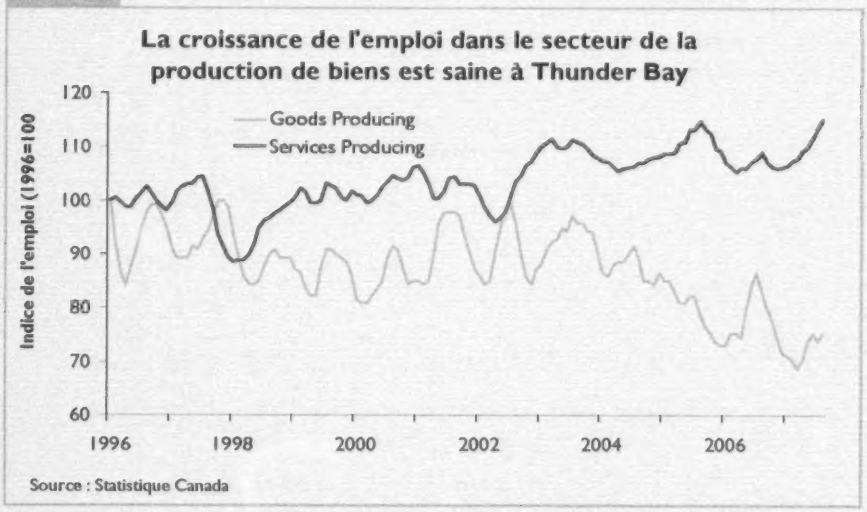


Figure 4



fourchettes de prix les plus élevées. Lorsque l'offre est insuffisante, la demande déborde sur le marché du neuf.

Les nouvelles inscriptions fléchiront d'environ 5 % en 2007, puis se redresseront de 1 % en 2008. Après les neuf premiers mois de l'année, leur nombre se situe bien en-dessous du résultat affiché en 2006, à savoir de presque 12 %. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions a beaucoup augmenté à Thunder Bay; or, c'est habituellement un indicateur précurseur d'une flambée des prix. Compte tenu du volume réduit des inscriptions et du niveau relativement élevé de la demande, les prix ont tendance à monter.

Les prix ont progressé de 2,7 %, de 2006 à 2007, pour la période allant de janvier à septembre. Selon les prévisions, ils croîtront de 3,0 % cette année et de 2,8 % l'an prochain. Dans la fourchette où les prix vont de 120 000 à 250 000 $, les inscriptions accusent un retard de 16 % sur le cumul de la période correspondante en 2006; en revanche, les ventes sont en hausse de 9 %. On constate donc une montée en flèche des prix dans cette catégorie, où les habitations sont convoitées par les acheteurs de logements d'un cran supérieur.

Le marché du travail est en mutation à Thunder Bay

L'activité est faible dans le secteur des produits forestiers à Thunder Bay. Le coût élevé de l'énergie, le ralentissement du marché immobilier aux États-Unis et la pénurie de fibres

de bois nuisent à cette composante clé de l'économie locale. Récemment, l'appréciation du dollar canadien a accru les défis de l'industrie. La faiblesse de ce secteur d'activité traditionnellement important pour l'économie de Thunder Bay pèse sur la demande de logements, en particulier de logements neufs. La réouverture possible de l'usine de papiers fins de la société Cascades – actuellement à l'arrêt – est cependant une bonne nouvelle pour l'industrie locale.

À Thunder Bay, l'emploi devrait progresser d'un maigre 0,8 % en 2007 et enregistrer une autre modeste augmentation en 2008; il se redresse depuis la fin de 2006. Les gains réalisés ont été concentrés dans les services, où la rémunération est moindre, et la reprise est lente dans le secteur de la production de biens. La population active a augmenté plus fortement que le nombre de postes cette année, d'où une légère hausse du taux de chômage.

Le contrat octroyé à l'usine d'équipement de transport Bombardier, l'expansion de l'emploi dans le secteur des services et l'émergence d'une économie du savoir sont de bon augure pour l'avenir de Thunder Bay. Toutefois, il faudra un certain temps pour que les emplois dans l'industrie du savoir remplacent les postes perdus dans le secteur des produits forestiers.

Migration

Le bilan migratoire demeure négatif à Thunder Bay

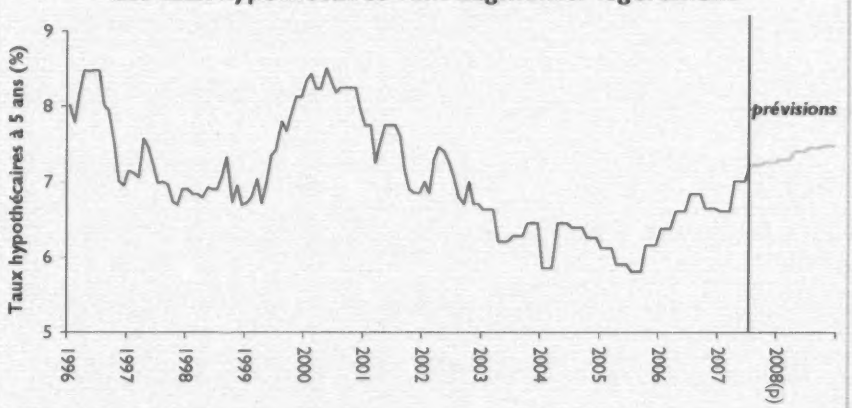
Thunder Bay continue de subir des pertes migratoires et de présenter un taux d'accroissement naturel négatif. Selon les plus récentes données relatives à la RMR, ces deux indicateurs démographiques sont négatifs depuis au moins deux ans. Malgré tout, les résultats du Recensement de 2006 indiquent que la population a légèrement augmenté entre 2001 et 2006 dans le principal marché du Nord-Ouest de l'Ontario. Cette hausse provient essentiellement de la migration nette positive en provenance des districts entourant Thunder Bay. Le solde migratoire devrait rester négatif en 2006-2007, ainsi qu'en 2007-2008. Cependant, l'émigration ralentira, car l'économie s'améliorera peu à peu, ce qui favorisera une inversion de ce flux.

Taux d'intérêt hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaire restent stables jusqu'à la fin de 2007. Tout en demeurant bas en regard de leurs niveaux passés, les taux hypothécaires devraient croître graduellement et gagner de 25 à 50 centièmes de point en 2008. Les taux affichés des prêts hypothécaires de un an oscilleront entre 6,50 et 7,50 %, tandis que ceux des prêts de trois ans et de cinq ans se situeront entre 6,75 et 7,75 % en 2008, selon les prévisions.

Figure 5

Les taux hypothécaires vont augmenter légèrement



Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL

Resumé des prévisions RMR de Thunder Bay Automne 2007							
	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	1 567	1 562	1 539	1 650	7,2	1 667	1,0
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	2 616	2 788	3 015	2 714	-10,0	2 849	5,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	115 262	125 303	127 464	131 288	3,0	135 000	2,8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	241	179	157	180	14,6	190	5,6
Logements collectifs	46	48	8	40 **		40	0,0
Jumelés	10	4	4	10	150,0	10	0,0
Maisons en rangée	5	0	4	0	n/a	0	n/a
Appartements	31	44	0	40	n/a	40	0,0
Tous types de logement confondus	287	227	165	230	39,4	240	4,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	213 231	222 587	226 633	0	n/a	0	n/a
Prix médian ($)							
Logements individuels	210 000	215 000	215 000	0	n/a	0	n/a
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	1,9	1,7	1,7	4,0	-	4,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	5,0	4,6	4,9	6	0,8	6,2	0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	679	689	696	703	1,0	707	0,6
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,86	0,56	7,19	0,33
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	7,02	0,57	7,41	0,39
Nombre annuel d'emplois	63 000	63 800	61 500	62 000	1	62 400	1
Croissance de l'emploi (%)	-3,4	1,3	-3,6	0,7	-4,3	0,1	-0,6
Taux de chômage (%)	8,2	7,1	7,5	7,9	-	7,8	-
Migration nette	47	-428	-747	-250	-67	-100	-60

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres* Abonnement

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Abonnement
  - *Statistiques sur le marché locatif* Abonnement
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Abonnement

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Abonnement
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Détails

- Abbotsford **- Barrie**
- Kingston **- Guelph**
- Peterborough **- Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

65722_2007_B02